



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 34, fecha: viernes, 16 de Febrero de 2018

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ALGORA

APROBACIÓN DEFINITVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 1 P.D.S.U.

551

En referencia a la tramitación por este Ayuntamiento de la modificación puntual núm. 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se hace público lo siguiente:

a) Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2017, en relación con el punto 2º del orden del día, Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora, adoptó el siguiente acuerdo:

“2º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora (Art. 39 TRLOTAU y Art. 152.2 R.P.) La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes aprueba definitivamente la modificación Nº 1 del PSDU de Algora condicionada a la subsanación técnica de las observaciones expuestas y expresa delegación de la publicación en el Director Provincial, ex artículo 37.5 TrLOTAU, en el DOCM de la aprobación, una vez solventado lo anterior.

Comprobada la subsanación de la redacción de las deficiencias anteriores mediante Resolución del Director Provincial de 21 de diciembre de 2017 y aportando igualmente por el Ayuntamiento documento definitivo en formato papel y digital de



conformidad con lo acordado en los términos descritos se procede a publicar la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora (Guadalajara).

Se ordena la diligencia de la aprobación y la publicación de este acuerdo en el DOCM.

Se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas afectadas por la Modificación en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.”

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la misma y, asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere.

De conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra este acuerdo no cabe recurso en vía administrativa.

Contra el presente acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede el Albacete.

No obstante, si la recurrente fuera una Administración Pública, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, de conformidad con lo previsto en el art. 44 de La Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

b) En anexo se publica el documento técnico que contiene la nueva normativa de ordenación aprobada.

En Algora, a 5 de febrero de 2018; El Alcalde: Jesús Yela Layna

ANEXO NORMATIVA:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PL

INDICE

1.- MEMORIA

1.1. Objeto de la Modificación.

1.2.- Antecedentes. Información Urbanística.

1.3.- Justificación de la Modificación.

1.4.- Alcance. Parámetros Urbanísticos afectados.



2.- Documentación.

2.1.- Plano de Clasificación del PDSU de Algora en vigor sin modificación en su zonificación.

1. MEMORIA

1.1. Objeto de la Modificación

El presente documento de Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Algora en Guadalajara, tiene por objeto la implantación de un nuevo uso autorizable en el Suelo Rustico no Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno (S.R.P.P).

La Modificación Puntual reseñada cumple con los artículos 39 y 41 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha, así como los requisitos designados en los artículos 121 y 152 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha.

1.2. Antecedentes. Información Urbanística.

El municipio de Algora, dispone de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente en fecha 28 de mayo de 2009 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara.

Por el término municipal de Algora cruza en dirección suroeste - noreste la autovía A-2 creando en toda su longitud una franja de Protección de Infraestructuras, cuyos usos están regulados en las normas urbanísticas en vigor y han de estar autorizados por la administración titular de dicho tipo de suelo.

Para hacer viable la implantación de dotaciones compatibles con el suelo clasificado como de Protección de Infraestructuras es necesario permitir usos compatibles al suelo colindante.

El suelo colindante al clasificado como Protección de Infraestructuras con accesos viables desde la autovía y por su topografía y visibilidad optima esta clasificado por el planeamiento en vigor, como Suelo Rustico no Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno.

El PDSU del municipio, en su artículo 57, hace coincidir los usos autorizados en el Suelo Rústico de Protección Paisajística o de Entorno (S.R.P.P.) con los usos autorizados en el Suelo Rústico de Protección Ambiental (S.R.P.A.) descritos en el art. 55 del PDSU. Siendo los dos tipos de suelo colindantes con la franja de Protección de Infraestructuras que atraviesa el término municipal.



Se pretende modificar sólo los usos autorizables del Suelo Rústico de Protección Paisajística que seguirían siendo todos los usos del Suelo de Protección Ambiental reflejados en el art. 55, a estos usos se añadiría el uso de estación aislada de suministro de carburante a los usos dotacionales de titularidad privada. Se modificaría únicamente el artículo 57 del PDSU para añadir este nuevo uso así como los requisitos sustantivos para su implantación, haciendo mención expresa de las limitaciones de ocupación.

Dicha autorización estará asimismo sujeta a los requisitos que en el artículo 50 apartado 1.4.3 del PDSU de Algora condicionan la implantación de este tipo de actividad en Suelo Rustico de Reserva para Dotaciones de Titularidad Privada.

1.3. Justificación de la Modificación.

El nuevo uso autorizable, se concreta en Estaciones Aisladas de Suministro de Carburantes.

El nuevo uso autorizable, forma parte de los usos expresamente autorizados por la legislación sectorial de aplicación para este tipo de suelos en los artículos 11 y 12 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha.

Estando condicionada la implantación del uso reseñado a los condicionantes ya referidos en el artículo 50 apartado 1.4.3 del PDSU de Algora.

Siendo estos:

- Los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.
- Las estaciones aisladas de suministro de carburantes deberán agruparse con las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal cuando ambas pretendan una misma o próxima ubicación en torno a las carreteras, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

Se dispone además un requisito sustantivo para la implantación de este uso en el Suelo Rústico de Protección Paisajística referente a su ubicación. Queda ésta restringida a la franja adyacente al Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y a una amplitud de la franja de ocupación limitada a 400 metros medidos desde la línea exterior de la carretera.

Por lo tanto se modifica el artículo 57 del PDSU de Algora, que regula los usos permitidos y requerimientos sustantivos en el suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno, quedando redactado de la siguiente forma:

Art. 57 Usos permitidos y requisitos sustantivos de los usos y actividades en suelo rústico no urbanizable de protección PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (S.R.P.P).

Los requisitos sustantivos de los usos y actividades aplicables en esta clase de



suelo serán los mismos que los definidos en el artículo 55 de la presente normativa para el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

Queda autorizado, además de todos los usos mencionados del art. 55, el uso dotacional de estaciones aisladas de suministro de carburantes, referente a las obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso dotacional de equipamiento, para los que se deberá acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo para acoger la actividad que se pretende implantar (sería un uso añadido a los usos dotacionales del punto 5.b. del artículo 55).

Es decir, la implantación de estos elementos y servicios solamente será posible cuando se acredite su necesidad de emplazamiento en suelo rústico y sea autorizable por la legislación sectorial de la parcela concreta.

Los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

Las estaciones aisladas de suministro de carburantes deberán agruparse con las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal cuando ambas pretendan una misma o próxima ubicación en torno a las carreteras, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

Queda expresamente limitada la implantación del uso de estaciones aisladas de suministro de carburantes en Suelo Rústico de Protección Paisajística o de Entorno a la ubicación en la franja adyacente al Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y hasta una longitud máxima de 400 metros a medir desde la línea exterior de la carretera.

En los terrenos donde se ubican elementos de valor paisajístico como es el caso del cerro de San Cristóbal, solamente se permitirán los usos y actividades relacionados con el aprovechamiento actual del suelo y aquellos que vayan destinados a la conservación y mejora de los elementos que configuran el paisaje, garantizando la sostenibilidad del espacio protegido.

En cuanto a los terrenos donde se ubican elementos de valor cultural, como son el caso del cerro del Castillar, únicamente se permitirán trabajos de restauración o arqueológicos, previa autorización y supervisión de la Consejería de Cultura y en consonancia con la normativa sectorial de aplicación.

Se transcribe a continuación el artículo 57 completo del PDSU de Algora comparando la versión original en la primera columna y la modificada en la segunda columna subrayando el contenido ampliado.

ART. 57 ORIGINAL	ART. 57 MODIFICADO
------------------	--------------------



Art. 57 Requisitos sustantivos de los usos y actividades en suelo rústico no urbanizable de protección PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (S.R.P.P.). Los requisitos sustantivos de los usos y actividades aplicables en esta clase de suelo serán los mismos que los definidos en el artículo 55 de la presente normativa para el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. En los terrenos donde se ubican elementos de valor paisajístico como es el caso del cerro de San Cristóbal, solamente se permitirán los usos y actividades relacionados con el aprovechamiento actual del suelo y aquellos que vayan destinados a la conservación y mejora de los elementos que configuran el paisaje, garantizando la sostenibilidad del espacio protegido. En cuanto a los terrenos donde se ubican elementos de valor cultural, como son el caso del cerro del Castillar, únicamente se permitirán trabajos de restauración o arqueológicos, previa autorización y supervisión de la Consejería de Cultura y en consonancia con la normativa sectorial de aplicación.	Art. 57 Usos permitidos y requisitos sustantivos de los usos y actividades en suelo rústico no urbanizable de protección PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (S.R.P.P.). Los usos permitidos y los requisitos sustantivos de los usos y actividades aplicables en esta clase de suelo serán los mismos que los definidos en el artículo 55 de la presente normativa para el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. Queda autorizado, además de todos los usos mencionados del art. 55, el uso dotacional de estaciones aisladas de suministro de carburantes, referente a las obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso dotacional de equipamiento, para los que se deberá acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo para acoger la actividad que se pretende implantar (sería un uso añadido a los usos dotacionales del punto 5.b. del artículo 55). Es decir, la implantación de estos elementos y servicios solamente será posible cuando se acredite su necesidad de emplazamiento en suelo rústico y sea autorizable por la legislación sectorial de la parcela concreta. Los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras. Las estaciones aisladas de suministro de carburantes deberán agruparse con las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal cuando ambas pretendan una misma o próxima ubicación en torno a las carreteras, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera. Queda expresamente limitada la implantación del uso de estaciones aisladas de suministro de carburantes en Suelo Rústico de Protección Paisajística o de Entorno a su ubicación en la franja adyacente al Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y hasta una longitud máxima de 400 metros a medir desde la línea exterior de la carretera. En los terrenos donde se ubican elementos de valor paisajístico como es el caso del cerro de San Cristóbal, solamente se permitirán los usos y actividades relacionados con el aprovechamiento actual del suelo y aquellos que vayan destinados a la conservación y mejora de los elementos que configuran el paisaje, garantizando la sostenibilidad del espacio protegido. En cuanto a los terrenos donde se ubican elementos de valor cultural, como son el caso del cerro del Castillar, únicamente se permitirán trabajos de restauración o arqueológicos, previa autorización y supervisión de la Consejería de Cultura y en consonancia con la normativa sectorial de aplicación.
---	---

Por lo tanto también se modifica el artículo 59 del PDSU de Algora, que regula las condiciones generales de la edificación en el suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno, quedando redactado de la siguiente forma:

Art. 59 Condiciones generales de la edificación en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

El carácter de la edificación, alturas, retranqueos y acabados superficiales, serán los que han sido determinados para el suelo rústico de reserva.

A continuación se definen el resto de condicionantes en consonancia con la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, instalaciones y construcciones en suelo rústico:

SUPERFICIE DE PARCELA Y OCUPACIÓN MÁXIMA

1) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el SECTOR PRIMARIO:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario	15.000 m²	10%
Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.	20.000 m²	
Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética		

No obstante podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den



de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a. Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas, debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que estimen necesarios.
- b. Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de superficie y el aumento de porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y de Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
Vivienda familiar aislada	30.000 M ²	2%
Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales	15.000 M ²	

La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

3) Obras, construcciones e instalaciones PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA, ESTATAL, AUTONÓMICA O LOCAL:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
En todos los casos	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado en la legislación específica	No se establece

4) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con USO COMERCIAL:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
Establecimientos comerciales	20.000 m ²	2%
Tiendas de artesanía y productos agrícolas de la comarca	10.000 m ²	5%

5) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el USO HOTELERO Y HOSTELERO:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
Establecimientos que no superen los 750 m ² de superficie construida, cuyos acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona y tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.	10.000 m ²	7,5%



Establecimiento de turismo rural (regulados en el Decreto 43/1994m de 16 de junio o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente)	10.000 m ²	10%
Otros establecimientos Hosteleros distintos a los anteriores.	20.000 m ²	5%
Campamentos de turismo (camping), regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente	15.000 m ²	2%

En caso de proyectos turísticos que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

6) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con USOS RECREATIVOS:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.	15.000 m ²	5%

7) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con USOS DOTACIONALES:

	SUPERFICIE MÍNIMA DE FINCA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA
Equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, cinéticos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	15.000 m ²	10%
Equipamiento destinado a estaciones aisladas de suministro de carburantes.	20.000 m ²	10%
Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta 132 KV.	Aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constructivos de aquellas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.	No se establece.
Suestaciones eléctricas tranformadoras para tensiones superiores a 132 KV.	15.000 m ²	No se establece.

1.4. Alcance. Parámetros Urbanísticos afectados.

La presente modificación puntual modifica el artículo 57 Y 59 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora en vigor.

Su incidencia es puntual y no modifica el modelo territorial previsto ni la estructura general y orgánica del territorio.

Esta modificación se realiza conforme a la legislación aplicable:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto



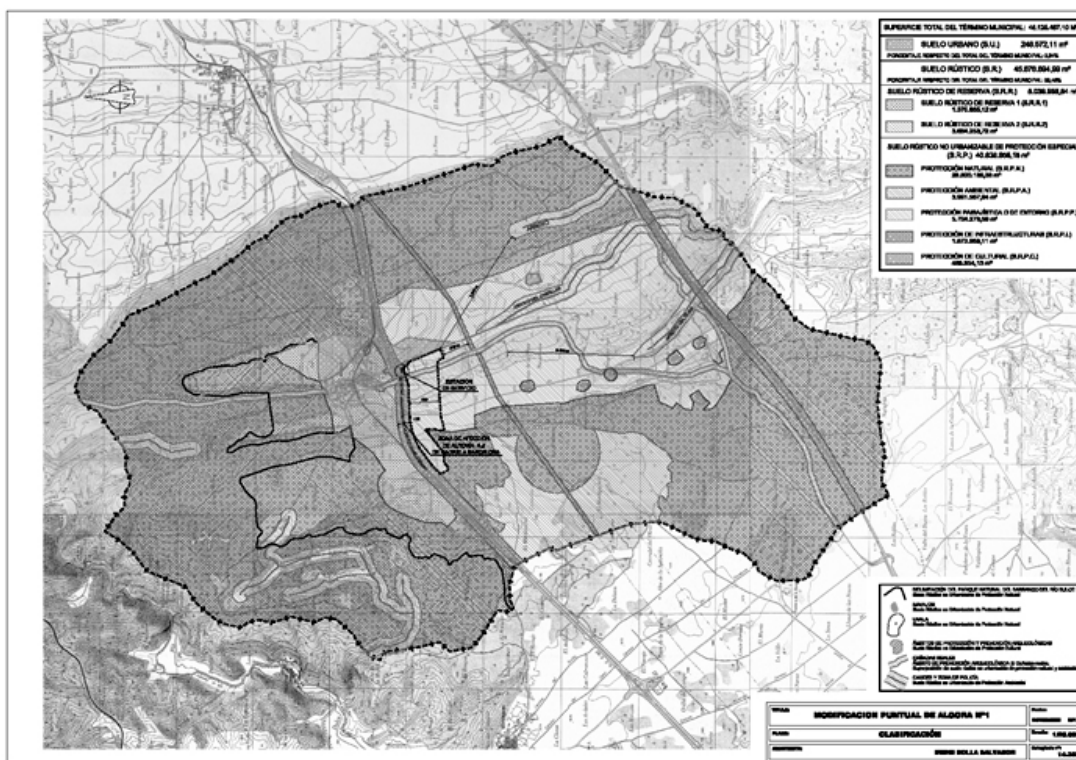
refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha.

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha (en todo aquello que no se oponga a lo establecido en el DL 1/2010, de 18 de mayo).

- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

-Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.



En Algora, a 17 de noviembre de 2017. Fdo: Irene Solla Salvador, Arquitecta nº 14.353 C.O.A.M.